

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 100 年 9 月 5 日 100 大安字 225740 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人○○○檢具國民身分證、出賣人○○○香港永久性居民身分證、授權書、買賣契約書、土地所有權狀、建物所有權狀、土地增值稅繳款書、契稅繳款書、說明書、請求書及居留證等影本，於民國（下同）100 年 8 月 9 日以原處分機關收件大安字第 225740 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○○○所有之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（面積 619 平方公尺，權利範圍 332/10000，下稱系爭土地）及其上同段同小段○○建號建物（門牌號：本市大安區○○○路○○段○○號○○樓之○○；面積 18.66 平方公尺，權利範圍 99/100；共有部分建號○○，權利範圍 1176/10000，下稱系爭建物）辦理所有權移轉登記。經原處分機關審查後，認訴願人申請移轉系爭建物共有部分○○建號權利範圍 1176/10000，與系爭建物登記謄本記載共有部分○○建號權利範圍為 1392/3500 不符，尚有待補正事項，乃以 100 年 8 月 16 日 100 大安字第 225740 號補正通知書載明：「……三、補正事項

：1. 依土地登記規則第 56 條（第 1 項）第 3 款規定登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿……不符，而未能證明其不符之原因者，應予補正，本案建物契約書及契稅繳款書所載共有部分持分與地籍資料不符，縱本案共有部分訂有分管契約，惟該分管契約非屬可登記事項。故仍請釐正契約書及契稅繳款書共有部分建物權利範圍【土地登記規則第 56 條】……。」通知訴願人之代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 100 年 8 月 18 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項

第 4 款規定，以 100 年 9 月 5 日 100 大安字 225740 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回

通知書於 100 年 9 月 7 日送達，訴願人不服，於 100 年 9 月 21 日向本府提起訴願，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

民法第 799 條規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」

公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

土地登記規則第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」

第 56 條第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。」⁵⁷

第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 94 條規定：「區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 本件係依臺灣高等法院 89 年度重上字第 134 號請求不動產所有權移轉登記事件和解筆錄向臺北市稅捐稽徵處大安分處完成契稅申報及繳納，並由訴願人與原義務人之繼承人同意依原和解筆錄內容移轉本案土地建物。系爭建物礙於出賣人○○○尚有共有部分○○建號建物權利範圍 2801/10000（作為停車位及防空避難室使用），實際上並未出售，如將系爭建物權利範圍全部移轉，將無所依附，故亦僅能權宜處理依和解筆錄約定移轉權利範圍 99/100。

(二) 為釋明本件買賣糾紛，訴願人曾檢送和解筆錄及臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 19 次會議紀錄等，原處分機關均置而不論。

(三) 本件移轉已另併同移轉基地應有部分，並未違反公寓大廈管理條例規定，且移轉後權利人及義務人就主建物成為共有關係，共有人對於共有部分約定之權利範圍，稅捐稽徵機關就契稅核稅方式既可為權宜之處理，本件申請未違反法律強制或禁止規定，原處分機關駁回申請，限制人民財產權行使。

三、查訴願人委由代理人○○○以 100 年 8 月 9 日原處分機關收件大安字第 225740 號土地登記

申請書，向原處分機關申請辦理系爭土地及建物所有權移轉登記。經原處分機關審查後，認訴願人申請移轉系爭建物共有部分權利範圍與地籍資料不符，尚有待補正事項，乃依土地登記規則第 56 條第 3 款規定，以 100 年 8 月 16 日 100 大安字第 225740 號補正通知書通

知訴願人之代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 9 月 5 日 100 大安字 225740 號駁

回通知書駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物礙於○○○尚有共有部分○○建號建物權利範圍 2801/10000（作為停車位及防空避難室使用），實際上並未出售，如將系爭建物權利範圍全部移轉，將無所依附，故亦僅能權宜處理依和解筆錄約定移轉權利範圍 99/100；訴願人曾檢送和解筆錄及臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 19 次會議紀錄等，原處分機關均置而不論；本件已另併同移轉基地應有部分，並未違反公寓大廈管理條例規定，且移轉後權利人及義務人就主建物成為共有關係，共有人對於共有部分約定之權利範圍，稅捐稽徵機關就契稅核稅方式既可為權宜之處理，本件申請未違反法律強制或禁止規定云云。按民法第 799 條第 5 項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」土地登記規則第 94 條規定：「區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」查本件訴願人申請案所附建物所有權買賣移轉契約書及契稅繳款書所載系爭建物之共有部分○○建號之持分為 1176/10000，與地籍資料所載權利範圍 1392/3500 不符，原處分機關認有請訴願人釐正之必要，乃通知訴願人補正，即無不合；復本件因訴願人僅就主建物所屬共有部分之部分申請為移轉登記，縱訴願人主張係依臺灣高等法院 89 年度重上字第 134 號請求不動產所有權移轉登記事件和解筆錄完成契稅申報及繳納，惟其仍與前開民法第

799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及土地登記規則第 94 條規定有違；又臺北市

政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 19 次會議紀錄亦認本件不應准予辦理登記。是訴願主張各節，不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未照補正事項完全補正，駁回訴願人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 傅玲靜

中華民國 100 年 12 月 1 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)